



REAL

Ollundsbjerg 8, Tandslet, 6470 Sydals

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	155
Kontantpris	899.000	Værelser	5
Ejerudgift	1.421	Grund m2	892
Byggear	1965	Energimærke	D

Sagsnr. **436-6535**

RealMæglerne Seeberg, Sønderborg ApS

Rådhusvej 9 / 6400 Sønderborg / Tlf. 74423344 / www.realmæglerne.dk/sønderborg

Salgsopstilling

RealMæglerne Seeberg, Sønderborg ApS
CVR-nr. 34604452
Rådhusvej 9 / 6400 Sønderborg
Tlf. 74423344 / 6400@mailreal.dk
www.realmæglerne.dk/sønderborg

REAL

Formulærens standardtekst er udarbejdet af DE i samarbejde med **Forbrugerrådet Tænk**. Organisationerne har ikke været inde over den konkrete salgsopstillings indhold. Disse er alene angivet af ejendomsmægleren i samråd med sælger.

Adresse: Ollundsbjerg 8, Tandslet, 6470 Sydals
Kontantpris: kr. 899.000

Sagsnr.: 436-6535
Ejerudgift/md.: kr. 1.421

Dato: 03.12.2025



Beskrivelse:

Unik funkisvilla med udsigt, garage og en kælder ud over det sædvanlige

Velkommen til denne skønne funkisvilla beliggende i naturskønne omgivelser i Tandslet på Sydals. Huset ligger højt og ugeneret med udsigt over åbne marker og grønne områder – en beliggenhed, der kombinerer fred og ro med nærhed til hverdagens nødvendigheder. Denne bolig byder på en gennemtænkt planløsning fordelt på tre forskudte niveauer og rummer plads til hele familien. Her får I både charme, funktionalitet og masser af anvendelige kvadratmeter – perfekt til jer, der ønsker noget ud over det sædvanlige.

Man bydes velkommen i entréen, der åbner op til det lyse og funktionelle køkken. Fra entréen føres man videre til boligens hjerte – den store, indbydende stue med et fantastisk lysindfald fra de store vinduespartier. Herfra er der en skøn udsigt til haven og det åbne landskab. Stuen og køkkenet forbindes via en hyggelig karnap med spiseplads, og for dem, der ønsker et mere åbent plan, er der mulighed for at åbne op og etablere et køkkenalrum og stue ud i ét. Fra både køkken og stue er der udgang til flere terrasser og havens grønne oase – ideelt til udeliv og hyggelige sommerdage. På første sal finder man værelsesafdelingen med to gode værelser samt et pænt badeværelse. Perfekt til børnefamilien eller dem, der ønsker gæsteværelse og hjemmekontor.

Underetagen og kælderen er et kapitel for sig. Her mødes man af to rummelige værelser med mange indretningsmuligheder. Herudover rummer kælderen endnu et badeværelse, et praktisk vaskerum med udgang, et mindre disponibelt rum til opbevaring samt et ekstra stort disponibelt/multi rum, der kan tilpasses netop jeres behov. Grunden er velanlagt med flere terrassemiljøer, hvor solen kan nydes hele dagen. Haven er grøn og indbydende, og den rummelige indkørsel leder op til en stor garage med god plads til både bil og opbevaring.

Tandslet er en hyggelig landsby med et stærkt lokalt fællesskab. Her er der kort afstand til skole, daginstitution, indkøb og offentlig transport. Samtidig er naturen aldrig langt væk, og I kan nyde smukke gåture i det åbne landskab lige uden for døren. Søger I mere byliv, er der blot en kort køretur til Sønderborg med et væld af kulturelle tilbud, shopping og caféer.

Vigtig information:

Der gøres opmærksom på, at en købsaftale, hvis denne alene er underskrevet af køber, er et tilbud til sælger, og at sælger ikke er forpligtet til at acceptere tilbuddet, heller ikke selv om det måtte være i overensstemmelse med udbudsvilkårene.

Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Morten Søndergaard

Adresse: Ollundsbjerg 8, Tandslet, 6470 Sydals
Kontantpris: kr. 899.000

Sagsnr.: 436-6535
Ejerudgift/md.: kr. 1.421

Dato: 03.12.2025



Adresse: Ollundsbjerg 8, Tandslet, 6470 Sydals
Kontantpris: kr. 899.000

Sagsnr.: 436-6535
Ejerudgift/md.: kr. 1.421

Dato: 03.12.2025



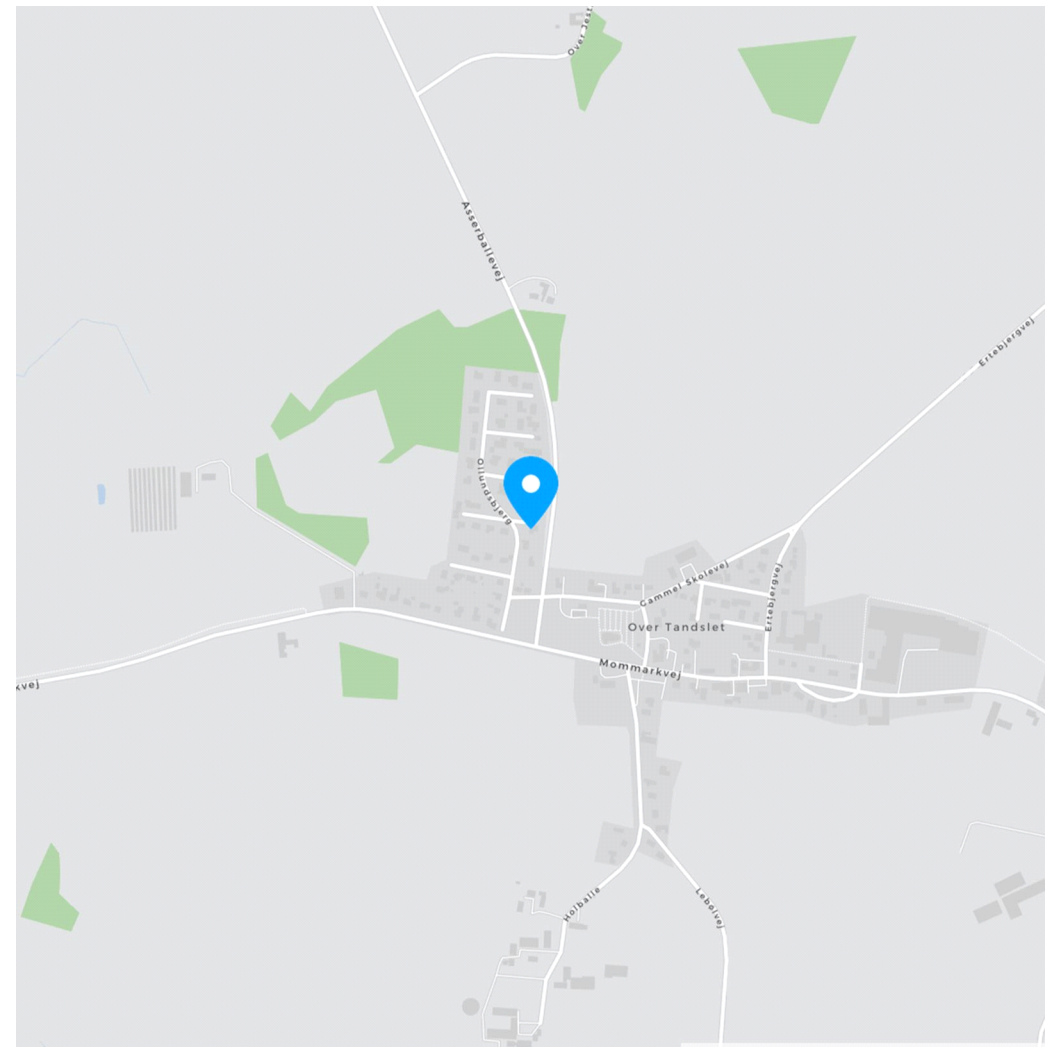
Adresse: Ollundsbjerg 8, Tandslet, 6470 Sydals
Kontantpris: kr. 899.000

Sagsnr.: 436-6535
Ejerudgift/md.: kr. 1.421

Dato: 03.12.2025



Vejledende plantegning uden ansvar.



Adresse: Ollundsbjerg 8, Tandslet, 6470 Sydals
Kontantpris: kr. 899.000

Sagsnr.: 436-6535
Ejerudgift/md.: kr. 1.421

Dato: 03.12.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Sønderborg
Matr.nr.:	403 Tandslet Ejerslav, Tandslet
BFE-nr.:	5290776
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Privat vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Separatkloakeret: spildevand + tag- og overfladevand
Varmeanstaltion:	Centralvarme med én fyringsenhed
Opført/ombygget år:	1965

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	880.000 kr.
Grundværdi:	208.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	704.000 kr.
Grundlag for grundskyld:	166.400 kr.

Arealer*

Grundareal:	892 m ²
Boligareal i alt:	155 m ²
- heraf udnyttet tagetage:	24 m ²

Øvrige arealer:	
Kælder:	40 m ²
Carport:	28 m ²

* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på www.boligejer.dk. Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter

Nr. 1 lyst d. 17.05.1947 lbnr. 931682-45 Tillægstekst Dok om byggelinier mv
Nr. 2 lyst d. 09.11.1966 lbnr. 9301-45 Tillægstekst Dok om fjernelse/evt fjernelse mv

Planforhold

Plan - Kommuneplan 2023 - 2035
Plan - Boligområde ved Ollundsbjerg og Gammel Skolevej
Plan - Planstrategi 2017. Nye muligheder i kystnærhedszonen
Plan - Planstrategi 2022
Plan - Udvikling i kystnærhedszonen 2023
Spildevandsplan 2016 - 2021, Link :
<https://sonderborg.viewer.dkplan.niras.dk/plan/21#/8779>

Drikkevandsinteresser

Ejendommen er beliggende i et område med drikkevandsinteresser.

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Efter aftale

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Ollundsbjerg 8, Tandslet, 6470 Sydals
Kontantpris: kr. 899.000

Sagsnr.: 436-6535
Ejerudgift/md.: kr. 1.421

Dato: 03.12.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Lærerstandens Brandforsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold: Ingen forbehold på nuværende forsikring. Køber sørger selv for tegning af ny forsikring pr. overtagelsesdagen/dispositionsdagen.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 28.800 Forbrug: 2.731,80 m³ naturgas
Udgiften er beregnet i år: 2025
Ejendommens primære varmekilde: Centralvarme med én fyringsenhed
Ejendommens supplerende varmekilde: Pejsindsats
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Øvrige udgifter vedrørende ejendommens drift og vedligeholdelse:

Køber gøres opmærksom på, at der vil være udgifter til energi, vand, evt. lovpligtige eftersyn af forsyningsanlæg, evt. andre forbrugsafhængige forhold samt løbende vedligeholdelse, og at disse udgifter ikke fremgår af hverken salgsoptillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Der foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret gult hus og rødt hus.

Elinstallationsrapport: Der foreligger Elinstallationsrapport med forhold karakteriseret risiko for stød og undersøges nærmere.

Energimærkning: Energimærke D.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning.. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptillingens ejerudgifter er beregnet ud fra de foreløbige beskatningsgrundlag og er dermed ligeledes foreløbigt ansat.

Når de endelige værdier er fastsat, vil beskatningen blive efterreguleret via forskuds-/årsopgørelsen. Eventuelle afvigelser fra de i salgsoptillingen angivne værdier og ejendomsskatter, hvad enten dette måtte være i op- eller nedadgående retning er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende.

Køber henvises til egen rådgiver for vejledning om konsekvenserne af ovenstående vedr. den foreløbige beskatning.

Arealer:

Skur: Bygningen er ikke anført i BBR

Olietank

Der er registreret en afblændet og nedgravet olietank på ejendommen.

Pejseindsatsens produktionsår er ukendt

Installationstidspunktet for ejendommens pejseindsats er ukendt. Køber kan derfor evt. blive pålagt at nedlægge/udskifte denne i forbindelse med ejerskiftet afhængigt af dette tidspunkt. I så fald må køber forvente omkostninger hertil.

Byggelinjer:

Ejendommen er beliggende indenfor en skovbyggelinje og kirkebyggelinje.

Såfremt det er af afgørende betydning for køber hvilke antenne- og internet forbindelser der findes på ejendommen opfordres køber til på egen hånd at kontakte udbyder.



Adresse: Ollundsbjerg 8, Tandslet, 6470 Sydals
Kontantpris: kr. 899.000

Sagsnr.: 436-6535
Ejerudgift/md.: kr. 1.421

Dato: 03.12.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	3.590	Kontantpris/udbetaling	kr.	899.000
Grundskyld	kr.	2.246	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	10.437
Husforsikring	kr.	5.944	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	7.250
Renovation	kr.	3.934			
Skorstensfejning	kr.	1.206	I alt	kr.	916.687
Rottebekæmpelse	kr.	75			
Rottebekæmpelse, fast sats	kr.	61			

Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Tinglysning af pantebreve, debitor/kreditorkifte mv., finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.

Ejerudgift i alt 1 år

17.055

Beregning af brutto/netto på baggrund af standardfinansiering samt særlige oplysninger om finansiering:

Der gøres opmærksom på, at ejendomsmægleren iht. loven ikke må sammenlægge ejendommens ejerudgifter og finansieringsomkostninger. Den angivne brutto/nettoydelse nedenfor omfatter således alene finansieringsomkostninger i henhold til en fiktiv standardfinansiering. Ejerudgiften skal derfor lægges til denne ydelse for at beregne den samlede månedlige boligudgift. Herudover vil der være forbrugsafhængige udgifter. Bemærk at udbetalingens størrelse kan afvige ved indgåelsen af købsaftalen.

Finansieringsomkostninger i henhold til en standardfinansiering:

Udbetaling: 45.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 4.792 md./ 57.505 år Netto **ekskl.** ejerudgift 3.872 md./ 46.465 år v/26,61%
Bruttoudgiften er lig med den samlede ydelse forbundet med en standardfinansiering uden fradrag og eksklusiv ejerudgifter, forbrugsafhængige udgifter samt løbende vedligeholdelse.
Nettoudgiften er lig med bruttoudgiften efter fradrag af skattemæssigt fradrag. Bemærk at da der er tale om en standardfinansiering, vil den i visse tilfælde ikke kunne opnås.

Forudsætninger for standardfinansieringen

Standardfinansieringen er udarbejdet ud fra følgende forudsætninger:

Kontant udbetaling på 5 % af den kontante købesum oprundet til nærmeste kr. 5.000 dog minimum kr. 25.000.

Der optages et realkreditlån op til den maksimale lånegrænse for den pågældende ejendomskategori efter lov om realkreditlån og realkreditobligationer m.v. Løbetiden er 30 år. Lånet er et konverterbart obligationslån med fast rente på 4 procent, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 03.12.2025
For restkøbesummen beregnes et boliglån. Lånet har en løbetid på 30 år. Lånet afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet fastsættes til kurs pari, og renten fastlægges hvert kvartal den 1/2, 1/5, 1/8 og 1/11 som den gennemsnitlige rente af de 6 seneste offentliggjorte måneder i Nationalbankens statistik for nye udlån til boligformål til lønmodtagere m.v. Gennemsnitsrenten oprundes til nærmeste kvarte procent og tillægges 3 procentpoint. Nærværende rente på boliglån er baseret på den gennemsnitlige rente i perioden: 1/2 - 1/8

Særlige oplysninger om finansiering: I henhold til lov om formidling af fast ejendom m.v. må ejendomsmægleren ikke udarbejde eller lade udarbejde finansieringsforslag, ligesom ejendomsmægleren ikke må formidle finansiering.



Adresse: Ollundsbjerg 8, Tandslet, 6470 Sydals
Kontantpris: kr. 899.000

Sagsnr.: 436-6535
Ejerudgift/md.: kr. 1.421

Dato: 03.12.2025

Tinglysningsafgiftsreduktion:

I forbindelse med handlens berigtigelse, vil sælgers pant (på nær pant i form af skadesløsbreve og udlæg) blive omdannet til afgiftspantebreve ud fra hovedstolsprincippet. Køber kan herefter anvende afgiftspantebrevene til opnåelse af tinglysningsafgiftsreduktion. Der henvises til ejendommens blad i tingbogen (hæftelsesrubrikken) for nærmere information vedr. størrelsen på købers forventede tinglysningsafgiftsreduktion. Ovenstående gælder dog ikke for pant hvilende på flere ejendomme, hvis den solgte ejendom relaxeres fra pantet, eller såfremt det er fraveget særskilt i handlen.

Gæld udenfor købesummen:

Oplysninger om eksisterende lån, der kan overtages på visse betingelser:

Långiver/art	Realkredit-type	Restgæld	Obl.restgæld	Kontant-værdi	Optages i valuta	Rente Kont./pålyd.	1. års ydelse	Rest-løbetid	ÅOP	Saldo fra-dragskonto	Særlige over-tagelsesvilkår	Garanti-stillelse	Kontant regulering
Ingen													

Grundejerforening el.lign.: Nej

REAL

Guldkøber[®]

Kom først i køen på boligmarkedet. Skriv dig op i køberkartoteket og få en mail, når nye boliger matcher dine søgekriterier. Vi holder øje med hele boligmarkedet, så du altid får besked - uanset hvor drømmeboligen er sat til salg.

Vælg din finansieringspartner med omhu

Når du skal købe ny bolig, står du ofte overfor et valg af finansieringspartner. Dette valg bør ske på et oplyst grundlag. Start med at tage en uforpligtende snak med specialisterne i Jyske Bank. Så taler du med finansieringspartnere, der tåler sammenligning på priser, service og personlig rådgivning. Tjek selv – det koster ikke noget.

Annonce



Mød holdet bag dit boligsalg

Hos RealMæglerne Seeberg ønsker vi at gøre en bolighandel så let og ukompliceret som muligt og med et boligmarked som konstant udvikler sig, er det derfor altid vigtigt, at man som mægler er forandringsvillig, kreativ og ikke mindst ihærdig og målrettet. - Det er vi hos RealMæglerne Seeberg.

Det er også derfor at vi hos RealMæglerne Seeberg ikke bare sætter din ejendom til salg, vi sælger den faktisk...

Vi prioriterer et nært og personligt samarbejde med vores kunder og lægger stor vægt på fuld tilfredshed før, under og efter en bolighandel.

Vi glæder os til at give dig en god boligoplevelse.

Med venlig hilsen

RealMæglerne Seeberg på Rådhusstræde